



## « Les prix devraient encore augmenter, en 2011, d'environ 5% »

Par Christophe du Pontavice, Président d'EffiCity

*Mardi 25 janvier 2011*

**2010** a été bien meilleure que 2009 sur le front de l'immobilier. Bien que le marché n'ait pas encore retrouvé son plus haut niveau, le volume de transactions a augmenté doucement, mais sûrement, alors que les prix ont repris une courbe ascendante.

### **Le marché parisien est toujours plus dynamique que les autres**

La situation est contrastée sur le territoire ; Paris et sa petite couronne restent le secteur le plus dynamique et celui où les prix remontent le plus vite. Les baisses de prix constatées pendant la « crise » ont été plus que gommées dans la capitale et ses alentours. Les prix parisiens ont grimpé de 15% l'an dernier avec des pics à + de 20% dans les 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements.

### **Le nombre de transactions et les prix ont été plus sages en Province**

Les métropoles régionales sortent plus lentement de leur léthargie. L'augmentation des prix y est moins importante. Les prix de l'immobilier ont cru de 12% à Lille, de 8% à Strasbourg et de 3,5% à Lyon mais ils ont stagné ou très légèrement baissé partout ailleurs.

**2011** sera-t-il à l'image de l'an dernier ?

### **L'augmentation des prix de l'immobilier est toujours d'actualité**

A Paris, nous ne croyons pas à une hausse à deux chiffres, mais plutôt à une augmentation modérée, de l'ordre de 5%. En règle générale, dans l'hexagone, un recul des prix n'est plus d'actualité.

Nous voyons plusieurs raisons à cela :

- En France, en particulier à Paris et dans certaines métropoles régionales, le déficit d'offres par rapport à la demande se creuse (à Paris, quelques centaines de logements sont construits chaque année pour une population de 2,2 millions d'habitants, ce qui est bien évidemment insuffisant).

- L'écart entre revenus des foyers et prix de l'immobilier se creuse, ce qui s'explique par des facteurs structurels (augmentation de la population, déficit de constructions, recompositions familiales, crainte pour les retraites...).
- Il est beaucoup plus probable que l'inflation s'accroisse plutôt qu'elle diminue, ce qui pourrait faire baisser le prix des logements en euros constants, mais pas leur valeur faciale.

La hausse des prix, même modérée, paraît donc inévitable...

### **La fiscalité et les taux d'intérêt peuvent changer le marché**

L'obligation d'information sur la performance énergétique des logements n'est pas de nature à influencer sur l'évolution des prix. En revanche, elle ouvre la voie à la publication de l'ensemble des diagnostics techniques, ce qui, à l'instar du métrage Carrez depuis 1997, devrait donner encore plus de transparence aux transactions.

Une augmentation très importante des taux des crédits pourrait entraîner une baisse des prix de l'immobilier. Cependant, cette hypothèse est peu probable. Si c'était le cas, le prix du mètre carré baisserait, mais pas le coût d'acquisition.

Le projet de taxation des plus-values immobilières des résidences principales pourrait avoir un impact majeur sur le marché. En effet, les propriétaires réfléchiraient à deux fois avant de déménager, ce qui raréfierait encore l'offre et générerait une augmentation sensible des prix.

### **A propos d'EffiCity :**

Créé en 2007 par Christophe du Pontavice et Malek Abi-Khalil, EffiCity est le premier réseau d'agences immobilières *low-cost*. A travers un processus industriel novateur, EffiCity est en mesure de proposer à ses clients les commissions d'agence les plus basses du marché français (1% à 3%). EffiCity vend des appartements et des maisons de 40.000€ à 3 millions €.

Le succès d'EffiCity se concrétise par : la vente d'un logement par jour en moyenne (un logement par mois dans une agence traditionnelle) ; un délai de vente moyen de 45 jours (90 jours dans une agence traditionnelle) !

EffiCity est déjà présent à Paris, Lyon, Lille, Nice et Montpellier. Plus d'info : [www.efficcity.com](http://www.efficcity.com)

N'hésitez pas à nous contacter pour toute demande d'information ou d'entretien avec Christophe du Pontavice, Président d'EffiCity.

### **Contact presse :**

---

**Audrey Mougneau**

**Agence Fargo**

01 44 82 95 52

[amougneau@fargo-media.com](mailto:amougneau@fargo-media.com)